

Charte d'engagement ESG

Septembre 2025



Le Mot du Président

Chez MNK Partners, nous sommes convaincus que l'avenir de l'investissement ne peut se construire qu'en intégrant pleinement les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Notre mission va bien au-delà de la simple création de valeur financière : elle s'ancre dans la responsabilité que nous avons envers l'environnement, nos investisseurs, nos collaborateurs et les communautés dans lesquelles nous intervenons.

À chaque étape de notre chaîne de valeur – de l'identification des opportunités immobilières à la gestion des actifs et des biens, jusqu'à la cession - nous plaçons l'ESG au cœur de nos décisions. Cette démarche traduit notre volonté d'investir dans des actifs qui allient performance durable et impact positif.

Nous croyons qu'un immobilier responsable est un immobilier plus résilient : il contribue à la transition énergétique, il valorise le patrimoine sur le long terme, et il protège les générations futures. Dans un contexte où le secteur de l'immobilier représente une part significative des émissions mondiales de carbone, nous avons le devoir d'agir avec exigence et ambition.

Avec cette charte, nous affirmons les engagements que nous portons depuis plusieurs années, avec l'ambition de structurer une démarche responsable, cohérente et mesurable, au service d'un immobilier plus résilient, inclusif et performant.

Mansour KHALIFÉ

Président de MNK Partners

Sommaire

Le Mot du Président	2
Introduction	4
Nos convictions extra-financières	5
Nos engagements extra-financiers	6
A. Au niveau de la société MNK Partners	6
1. Réduction de l'empreinte carbone et consommation responsable	6
2. Bien-être, cohésion des équipes et sensibilisation ESG	6
3. Gouvernance	7
B. Au niveau des fonds immobiliers gérés par MNK Partners	8
Nos outils extra-financiers	9
A. Au niveau de la société MNK Partners	9
B. Au niveau des fonds immobiliers gérés par MNK Partners	9
Nos résultats extra-financiers	10

Introduction

L'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) s'impose aujourd'hui comme un standard incontournable pour les acteurs du secteur immobilier. Loin de constituer une simple contrainte réglementaire, cette exigence représente pour notre société de gestion une opportunité stratégique majeure : celle de créer une valeur durable et partagée pour nos investisseurs, nos locataires, et nos partenaires.

Depuis sa création en 2017, MNK Partners a inscrit son action dans une logique de responsabilité et d'impact. Dès sa première opération en 2017, nous avons intégré une lecture extra-financière dans la stratégie d'investissement, en acquérant un actif à usage mixte au sein duquel figurait notamment un établissement de santé. Cette opération illustre déjà une prise en compte des dimensions sociales et environnementales, préfigurant une démarche structurée d'intégration des critères ESG dans l'ensemble de nos décisions.

Nos convictions extra-financières

Depuis sa création en 2017, la société MNK Partners a acquis des convictions extra-financières qui guident son activité économique de gestion de fonds immobilier pour compte de tiers.

En premier lieu, nous mesurons la responsabilité propre à chaque agent économique dans l'indispensable transition environnementale encadrée par le Pacte vert européen (*Green Deal*) de 2019. Cette dynamique continentale, marquée par l'objectif d'une économie sans émission nette de gaz à effet de serre à l'horizon 2050, doit conduire les dirigeants politiques, les décideurs économiques et l'opinion publique dans son ensemble vers un nouveau modèle de société, le plus grand défi de notre époque.

En outre, nous affirmons la place éminente de l'immobilier dans l'univers de l'ESG. En effet les individus utilisent des immeubles à des fins diverses à hauteur de 22 heures sur 24 en moyenne, l'approche européenne de la double matérialité d'impact s'applique évidemment à notre secteur d'activité. D'une part, nous devons maîtriser et même réduire ses impacts négatifs sur l'environnement entendu au sens large (« *inside out* »). En France, c'est dans un immeuble que nous consommons jusqu'à 40% de l'énergie produite. D'autre part, il existe un lien étroit entre la qualité globale du bâtiment et le niveau de bien-être de ses utilisateurs. Ce qui implique d'optimiser le confort d'accueil de ces derniers et, notamment, de concevoir et mesurer, pour mieux les anticiper et maîtriser, les risques naturels liés au dérèglement climatique ou « risques climatiques physiques » (RCP, qui auront nécessairement un impact croissant sur la valeur et la capacité d'usage des actifs immobiliers (« *outside in* »).

Enfin, le gestionnaire d'actifs réels, en tant que responsable de l'activité de détention d'immeubles et de gestion immobilière, est en prise directe avec la substance à l'origine des effets extra-financiers plus ou moins positifs de cette activité.

En conclusion, nous exprimons notre conviction d'un lien croissant entre la valorisation de l'immeuble, aussi bien sa valeur intrinsèque que son attractivité locative, et la prise en compte des facteurs extra-financiers. La pleine intégration de la société MNK Partners dans l'univers ESG est une question d'engagement éthique mais elle participe aussi de la responsabilité fiduciaire en rapport avec les capitaux qui nous sont confiés par les investisseurs.

Nos engagements extra-financiers

A. Au niveau de la société MNK Partners

En tant qu'acteur engagé dans une démarche ESG cohérente, MNK Partners porte une attention particulière à l'impact environnemental et social de ses propres activités.

1. Réduction de l'empreinte carbone et consommation responsable

MNK Partners s'engage à réduire l'empreinte environnementale de ses opérations internes, en adoptant des pratiques plus sobres et durables au quotidien.

Nos bureaux sont équipés de solutions techniques permettant de limiter les déplacements physiques (systèmes de visioconférence performants, digitalisation des process). Lorsque les déplacements sont nécessaires, nos équipes utilisent les mobilités douces : Nous avons instaurer une politique « train par défaut » pour les trajets de moins de quatre heures.

Dans une logique de sobriété, nous visons également une réduction continue de notre consommation de plastique et d'énergie. Des actions concrètes ont déjà été mises en œuvre, comme la suppression des bouteilles plastiques à usage unique et la mise à disposition de fontaines à eau pour nos collaborateurs à travers l'ensemble de nos bureaux en Europe. Le tri des déchets est également organisé. D'autres leviers sont à l'étude pour renforcer cette démarche : éclairage à basse consommation, approvisionnement responsable pour les fournitures de bureau, ou encore partenariats avec des prestataires engagés.

2. Bien-être, cohésion des équipes et sensibilisation ESG

Conscients que la performance durable passe aussi par l'engagement des collaborateurs, MNK Partners met en œuvre des actions concrètes en faveur de la qualité de vie au travail, de la cohésion interne et de l'alignement avec les valeurs de l'entreprise.

MNK Partners développe un programme interne d'événements sportifs et culturels, visant à favoriser le bien-être, la cohésion d'équipe et un meilleur équilibre entre vie professionnelle et personnelle. Ce plan d'événements, renouvelé chaque année, contribue à créer un environnement de travail stimulant, inclusif et porteur de sens.

En parallèle, les collaborateurs sont régulièrement sensibilisés aux enjeux ESG et pleinement associés à la stratégie responsable portée par la société. Des temps d'échange, de formation et de partage sont organisés pour renforcer la compréhension des objectifs extra-financiers de MNK Partners, notamment ceux intégrés dans la gestion des fonds immobiliers. Cette implication vise à faire de chaque collaborateur un relais actif de notre démarche durable, tant dans ses missions quotidiennes que dans sa représentation auprès des parties prenantes externes.

3. Gouvernance

Afin de soutenir sa stratégie de croissance, MNK Partners ouvre son capital à quatre de ses directeurs en tant qu'associés, aux côtés de son fondateur, Mansour KHALIFÉ :

- Nadim KADA, Directeur de la gestion et de la recherche,
- Toufic HAIDAR, Directeur de investissements et ESG,
- Youssef BENABDELLAH, Directeur des technologies,
- Syria BEHLOUL, Directeur général délégué et RCCI.

Cette décision illustre la volonté de MNK Partners de valoriser les talents qui contribuent activement à son développement, tout en consolidant sa croissance sur une gouvernance structurée, collégiale et exigeante. Elle s'inscrit pleinement dans les valeurs fondamentales de la société :

Agilité : Adapter en permanence ses stratégies aux évolutions des marchés européens grâce à la méthode quantitative unique,

Excellence : Proposer des solutions d'investissement performantes et responsables,

Engagement : Agir en partenaire de confiance, en toute transparence.

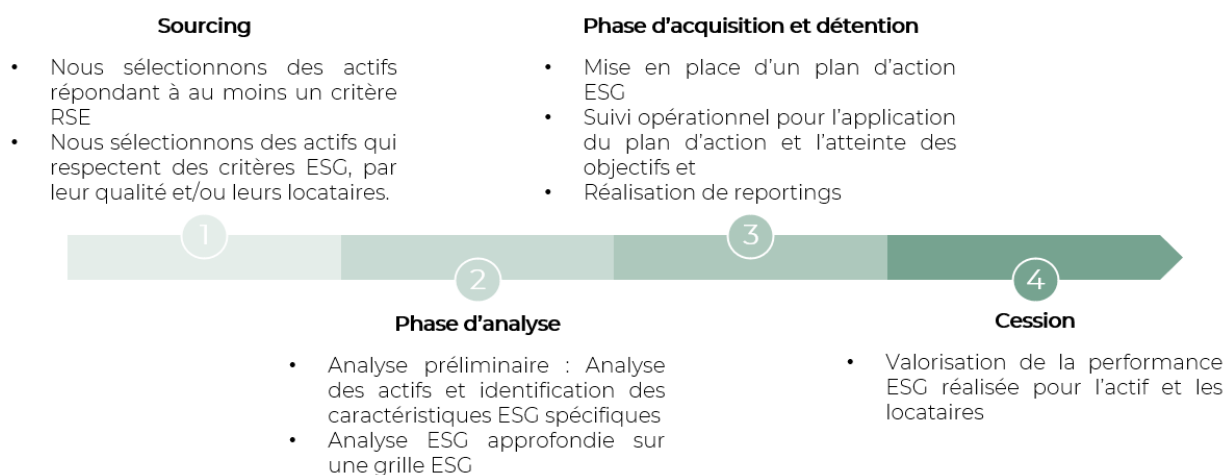
B. Au niveau des fonds immobiliers gérés par MNK

Partners

Les engagements extra-financiers de la société se matérialisent dans la stratégie qui ont obtenu le label ISR immobilier. Cette stratégie se décline :

- 1) Au plan **Environnemental**, par la maîtrise de l'empreinte environnementale des immeubles qui sont la propriété des fonds, sous l'angle de la réduction de leur consommation énergétique, de leurs émissions de GES et de leur consommation en eau.
- 2) Au plan **Sociétal**, avec le prolongement de l'objectif environnemental par le biais de la promotion des déplacements décarbonés réalisés en direction de et à partir des immeubles et par la contribution à la qualité de vie sur place des utilisateurs.
- 3) Au plan de la **Gouvernance**, le relais des engagements à prendre et des efforts nécessaires à la réalisation des objectifs environnementaux est le fait des « parties prenantes », les locataires et les divers intervenants chargés de la gestion des immeubles. Nous sommes convaincus qu'un immeuble vide ne pollue pas, mais que sa gestion durable repose sur une coopération étroite avec les locataires et les prestataires. Nous collaborons avec nos prestataires pour intégrer des critères ESG dans la gestion quotidienne des immeubles.

Nous prenons en compte les critères ESG tout au long du cycle d'investissement :



Nos outils extra-financiers

A. Au niveau de la société MNK Partners

La sensibilité et les engagements extra-financiers d'MNK Partners se traduisent concrètement par la mise en place d'outils et d'actions. Nous avons structuré notre démarche autour d'un Comité RSE actif, chargé d'animer et de suivre les initiatives en matière de développement durable. Ce comité est constitué par des collaborateurs de la société de gestion et du groupe MNK pour assurer un alignement des objectifs et initiatives extra-financières.

Un effort particulier est porté sur la sensibilisation des collaborateurs, au travers de sessions de formation dédiées aux enjeux ESG, ainsi que par l'organisation régulière de journées d'engagement solidaire en partenariat avec des associations, ou d'ateliers autour des défis énergétiques. Par ailleurs, la société de gestion soutient depuis 2019 la Fédération Française de Teqball, incluant sa section para-Teqball. Ce sport émergent, innovant, inclusif et accessible à tous reflète les valeurs de diversité, d'agilité et de responsabilité qui animent MNK Partners.

B. Au niveau des fonds immobiliers gérés par MNK Partners

Le premier outil de mise en œuvre de la politique ESG de MNK Partners est l'obtention du « label ISR immobilier » au bénéfice des 3 derniers fonds commercialisés (les FPS MNK Europe+ et MNK Global Core et la SCPI Reason). Conformément au référentiel du label précité, notre démarche consiste à développer un outil de suivi de la qualité extra-financière du patrimoine des fonds concernés et d'engager pour chaque immeuble un plan d'actions sur une période triennale destiné à obtenir une amélioration du patrimoine compatible avec la stratégie immobilière et financière desdits fonds. Cette démarche est renforcée par le recours à l'outil Quanti® développé par MNK Partners et qui traite de millions de données immobilières et financières dont certaines relèvent de l'ESG.

Enfin, MNK Partners est adhérente de l'Association française des Sociétés de placement immobilier (ASPIM) et suit les travaux professionnels relatifs à la « finance durable » et l'ISR. +

Outre le comité RSE au niveau de la société de gestion, une équipe ESG a été constituée, dans laquelle des ingénieurs et des experts en matière d'environnement traitent les sujets ESG : stratégie extra-financière des fonds, mise en place de plans d'actions, suivi ESG opérationnel, etc. Cette équipe est dirigée par un Directeur ESG répondant directement au Président du groupe. A date, notre Directeur ESG, ingénieur de formation, démontre une expérience en immobilier et développement d'infrastructures. Il est, par ailleurs, reconnu comme « Expert » et « Auditeur EDGE » par la Société Financière Internationale, membre du Groupe de la Banque Mondiale.

Nos résultats extra-financiers

Les résultats extra-financiers de MNK Partners seront publiés conformément à la réglementation européenne relative à la « finance durable » ainsi qu'aux prescriptions du label ISR.

Cependant, nous considérons que la communication des résultats extra-financiers des professionnels de l'immobilier est largement perfectible sachant le caractère récent de l'émergence de l'ESG. Elle nécessite une réflexion des acteurs économiques en vue de parvenir à une information claire, précise et non trompeuse, de sorte que les investisseurs puissent prendre une décision éclairée sur leurs attentes et la proposition extra-financières du fonds.

Comptant sur les progrès qui seront obtenus collectivement par la profession, nous nous engageons à élaborer et diffuser dans le temps une information précise et opportune de nos résultats extra-financiers, en déclarant en transparence les progrès enregistrés mais aussi la marge de progression à atteindre ainsi que nos partis pris méthodologiques.
